I casi risolti

Le detrazioni per i lavori eseguiti in condominio nella dichiarazione dei redditi precompilata

LAVORI SU PIÙ ANNI

Nel foglio informativo allegato alla dichiarazione dei redditi precompilata (di fatto, nelle pagine conclusive del *file* pdf scaricabile dal sito delle Entrate) sono indicati «Oneri per intervento recupero del patrimonio edilizio comunicato da condominio». La cifra non è stata inserita dal Fisco nella precompilata con questa motivazione: «Intervento iniziato in anni precedenti (verificare il non superamento dei limiti di detraibilità)».

Evidentemente, nel condominio sono stati eseguiti lavori edilizi che proseguono per più annualità. È senz'altro possibile integrare la precompilata se la quota imputabile al condòmino non supera il massimale di spesa (96mila euro per unità immobiliare) e se il contribuente ha gli altri requisiti per utilizzare la detrazione (pagamenti in regola e così via).

UTILIZZO DEL BONUS SÌ

INCOERENZE DEI DATI

Nel foglio informativo allegato alla precompilata, nella sezione «Oneri da ripartire in più anni» sono citate spese comunicate da un condominio. Il dato, però, non è stato utilizzato per la compilazione da parte del Fisco, con questa motivazione: «Incongruenza con i bonifici registrati in Anagrafe Tributaria. Verificare Importo».

Il contribuente deve verificare cosa ha fatto scattare l'incongruenza rilevata dalle Entrate nella predisposizione della precompilata. L'amministratore di condominio potrebbe aver comunicato una spesa riferita a un soggetto che non è proprietario dalla casa (inquilino, comodatario) senza precisarlo alle Entrate, oppure la spesa potrebbe essere riferita a un soggetto diverso da quello che l'ha sostenuta effettivamente. Fatta la verifica si deciderà se inserire o no la spesa.

UTILIZZO DEL BONUS DIPENDE

IMPORTO MANCANTE

In un condominio, nel corso del 2017, sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria, per i quali già in fase di delibera era stata espressa la volontà di sfruttare la detrazione del 50% sul recupero edilizio (compreso un compenso extra per l'amministratore). Ora però l'importo delle spese non appare nella dichiarazione dei redditi precompilata.

La soluzione cambia a seconda che il condomino abbia ricevuto o no l'attestazione della quota di spesa a lui imputabile da parte dell'amministratore. Se c'è l'attestazione, significa che la comunicazione alle Entrate non è andata a buon fine, ma si può inserire il dato nel 730 o modello Redditi. Se invece l'attestazione non è ancora arrivata, l'amministratore - che è tenuto a rilasciarla - va sollecitato a farlo, e sarà responsabile degli eventuali danni subiti dai condomini.

UTILIZZO DEL BONUS DIPENDE

BENEFICIARIO ERRATO

Nella dichiarazione dei redditi precompilata è inserito l'importo di spese di manutenzione straordinaria sostenute in condominio nel 2017 che il contribuente (titolare dell'usufrutto sulla casa) non ha effettivamente pagato, perché la spesa è stata addebitata al titolare della nuda proprietà (il quale, peraltro, non ha ancora saldato la quota).

Il contribuente non può detrarre la spesa, perché non ha effettivamente sostenuto la spesa. Se l'attestazione rilasciata dall'amministratore di condominio attribuisce l'importo all'usufruttuario andrà rettificato indicando il titolare della nuda proprietà (tenuto per legge a pagare le spese straordinarie). Peraltro, siccome il nudo proprietario è attualmente in mora, potrà portare in detrazione la spesa solo se la pagherà entro il termine per l'invio del modello 730 o Redditi.

UTILIZZO DEL BONUS NO